

Transaktionsanalyse Q1 2015
Wohninvestments in Deutschland



drlübkekelber
GERMAN REAL ESTATE

www.drluebkekelber.de

Editorial

„Was den deutschen Wohninvestmentmarkt in Q1 2015 kennzeichnet ...“



Ulrich Jacke FRICS

Geschäftsführer Dr. Lübke & Kelber GmbH

- Sondereffekt aus Gagfah-Übernahme dominiert
- Transaktionsvolumen 80% über Vorjahresniveau
- weiterhin hohe Dominanz deutscher Investoren
- B-Städte bleiben im Fokus der Investoren, durchschnittliche Quadratmeterpreise leicht über Vorjahresniveau (ohne Gagfah-Übernahme)
- optimistischer Ausblick für 2015 – positives Investitionsumfeld und Fusionspläne könnten neues Rekordjahr seit 2007 bringen

Q1 2015: 10,6 Mrd. € Transaktionsvolumen

Der Jahresauftakt 2015 gestaltete sich für den deutschen Wohnimmobilienmarkt insbesondere aufgrund der Übernahme der Gagfah (Fair Value 2014: 7,98 Mrd. €) durch die Deutsche Annington sehr erfreulich. Insgesamt wurden zwischen Januar und März 2015 Wohnungen für rund 10,6 Mrd. € gehandelt, womit das Ergebnis deutlich höher liegt als das des ersten Quartals 2014. Damals führten zwei Übernahmen auch durch die Deutsche Annington (DeWAG, Vitus) zu vergleichbaren Sondereinflüssen. Dr. Lübke & Kelber Research zählte im ersten Quartal 2015 insgesamt 129 Transaktionen mit rund 183.500 Wohneinheiten (Q1 2014: 104.400 Wohnungen), von denen rund 144.000 (circa 8,76 Mio. m² Wohnfläche) auf die Übernahme der Gagfah entfielen.

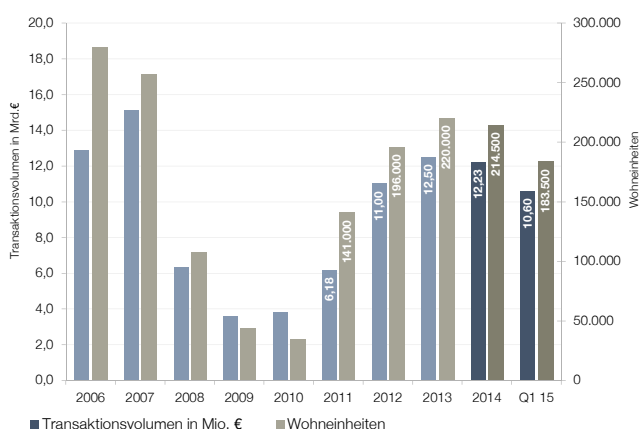
Deutsche Investoren dominierten den Markt

Deutsche Investoren dominierten auch im Zeitraum Januar bis März 2015 deutlich das Marktgeschehen. Ihr Transaktionsvolumen erreichte rund 9,96 Mrd. € und damit einen Anteil von circa 94%. Der Anteil internationaler Investoren lag mit einem Umsatzvolumen von rund 640 Mio. € bei nur 6%. Dieser niedrige Anteil rührt aber vor allem aus dem Sondereffekt der Gagfah-Übernahme. Zu den größten Deals internationaler Investoren gehörten die Einkäufe für rund 460 Mio. € u.a. in Berlin und Hamburg durch den französischen Reit Foncière des Régions.

Immobilien-AGs erneut mit größtem Umsatzteil

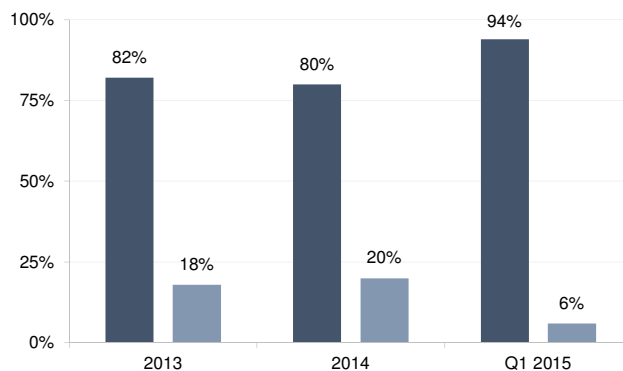
Die Immobilien-AGs zeigten sich zum Jahresauftakt 2015 mit einem Investitionsvolumen von rund 8,6 Mrd. € und einem Anteil von 81% am Gesamtvolumen erneut als die umsatzstärkste Käufergruppe. Auch hier schlägt sich insbesondere der Ankauf durch die Deutsche Annington nieder. Die Käufergruppe Privatinvestoren und Family Offices trug mit rund 1% zum gesamten Umsatzvolumen bei (rund 150 Mio. €). Der größte Ankauf in dieser Käufergruppe wurde durch das brandenburgische Familienunternehmen Westminster Immobilien GmbH getätigt. Kurz vor Weihnachten 2014 wurde der Ankauf von über 3.000 Wohnungen für 70 Mio. € vereinbart (Erfassung in Q1 2015).

Entwicklung des Transaktionsvolumens



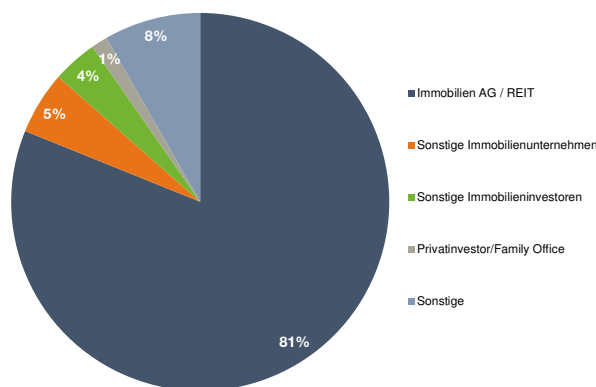
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Käuferherkunft nach Transaktionsvolumen



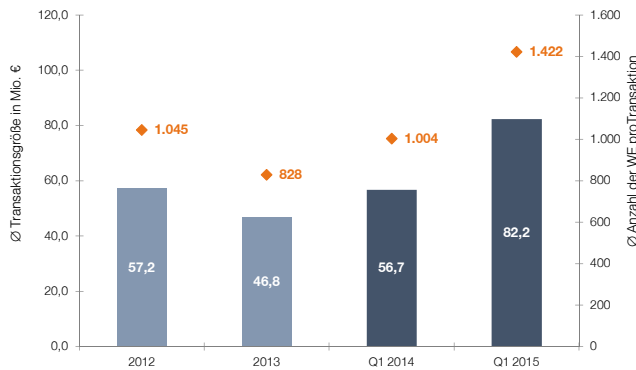
Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Transaktionsvolumen nach Investorentyp



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

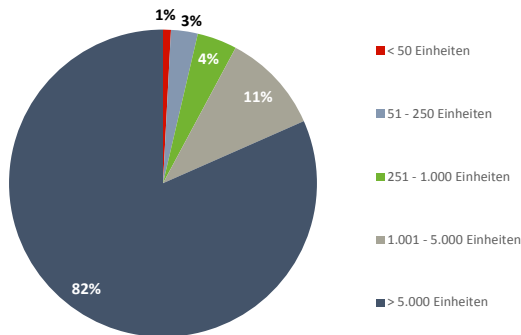
Durchschnittliche Transaktionsgröße in Mio. EUR & Anzahl der Wohneinheiten aller Deals Q1 2015



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Das durchschnittliche Transaktionsvolumen pro Deal lag in Q1 2015 bei rund 82,2 Mio. € bzw. 1.422 Wohneinheiten. Ohne Berücksichtigung der Gagfah-Übernahme gestaltete sich das erste Quartal überwiegend kleinteilig - pro Transaktion wurden im Schnitt 308 Wohneinheiten gehandelt und durchschnittlich 20,5 Mio. € erzielt.

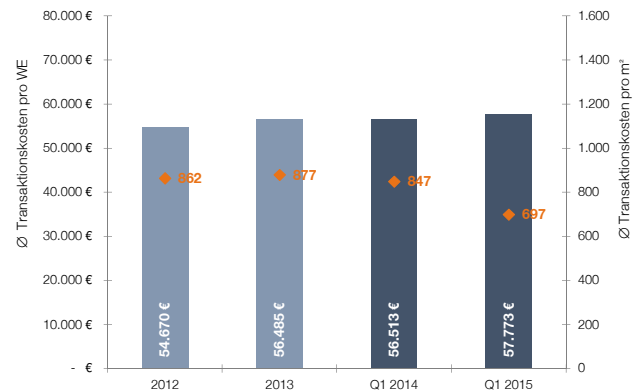
Transaktionsstruktur nach Größenklassen



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Zwischen Januar und März 2015 wurden rund 78% aller insgesamt veräußerten Wohnungen allein im Rahmen der Gagfah-Übernahme gehandelt. In der Gruppe 1.001 bis 5.000 Einheiten wurden insgesamt rund 19.400 Wohnungen gehandelt (11%). Transaktionen mit weniger als 50 Wohneinheiten erreichten mit insgesamt 1.500 Wohnungen trotzdem nur einen Anteil von nur knapp 1%.

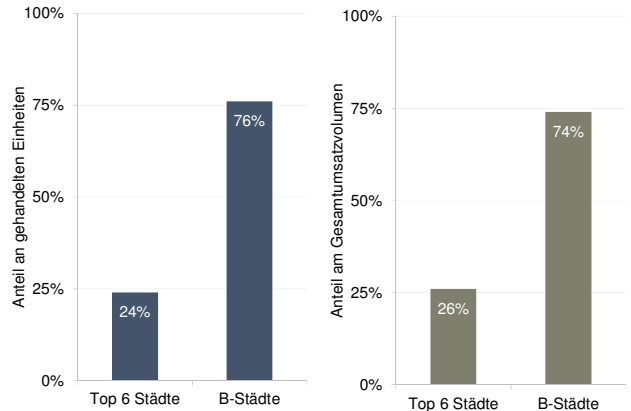
Durchschnittliche Transaktionskosten in EUR pro WE & m² aller Deals Q1 2015



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Pro verkaufter Wohneinheit wurden zwischen Januar und März 2015 durchschnittlich rund 57.800 € (66.500 € ohne die Gagfah-Übernahme) erzielt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei 978,- € ohne Einrechnung der Gagfah-Übernahme und damit höher als im Vorjahresquartal (inkl. der DeWAG/Vitus Übernahme).

Transaktionsvolumen nach Top 6*- und B-Städten



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

* Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf

Gemessen an der Anzahl der gehandelten Einheiten konnten die B-Städte im ersten Quartal 2015 mit rund 139.500 Wohnungen einen Anteil am Gesamtvolumen von 76% erzielen. In den sechs größten Städten Deutschlands wurden insgesamt nur 24% aller Einheiten gehandelt. Gemessen am Umsatz lag aufgrund der im Schnitt höheren Preise in den Top 6 - Städten deren Anteil aber bei rund 26% (2,7 Mrd. €).

Top Transaktionen Q1 2015 (Auswahl)

Zu den großvolumigen Top-Deals in Q1 2015 zählten:

- Die Deutsche Annington übernahm die Gagfah und damit rund 144.000 Wohneinheiten zu einem Preis von 3,9 Mrd. € (Fair Value 7,98 Mrd. €).
- Zum Quartalsende kaufte ADO Properties für rund 375 Mio. € rund 5.750 Wohnungen von der Deutschen Wohnen.
- Für rund 184 Mio. erwarb der französische Reit Foncière des Régions (FDR) ein Berliner Wohnungsportfolio.
- Das brandenburgische Family Office Westminster Immobilien sicherte sich ein Wohnungsportfolio mit 3.000 Einheiten zum großen Teil von englischen Fonds in finanzieller Schieflage.
- Die Berliner Westgrund AG kaufte rund 2.800 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von circa 172.000 m² gelegen u.a. in Niedersachsen und Sachsen für rund 100 Mio. €.
- Die Corestate verkaufte 2.260 Wohnungen gelegen in Nordrhein-Westfalen und Mecklenburg-Vorpommern für rund 83 Mio. €.

Ausblick

Mit rund 10,6 Milliarden Euro präsentierte sich der deutsche Wohninvestmentmarkt zum Jahresauftakt 2015 insbesondere dank der Übernahme der Gagfah durch die Deutsche Annington erneut stark und erzielte ein Plus von 80% gegenüber dem ersten Quartal 2014. Der Fair Value des Wohnungsbestands der Gagfah mit rund 144.000 Wohnungen lag zum Ende 2014 bei rund 7,98 Milliarden €. Die Aktionäre erhalten für je 14 ihrer Aktien 122,52 Euro in bar sowie fünf Annington-Aktien, woraus sich ein Kaufpreis von rund 3,9 Milliarden Euro ergibt. Weitere Übernahmepläne wie bspw. der Adler Real Estate (Berliner Westgrund) oder der Deutschen Wohnen (Conwert) wurden nicht in das erste Quartal 2015 eingerechnet und werden ggf. in das kommende Quartal einfließen.

Zwischen Januar und März 2015 wurden neben der Gagfah-Übernahme weitere acht größere Transaktionen mit mehr als 2.000 Wohneinheiten registriert, welche mit einem Volumen von rund 1,3 Milliarden Euro einen Anteil von rund 12% am Gesamtvolumen erzielten. Insgesamt wurde in den 12 Monaten des vergangenen Jahres ein Volumen von knapp 11,4 Millionen Quadratmeter Wohnfläche veräußert.

Der Anteil von Einzeltransaktionen an der Gesamtzahl aller 129 Deals lag Q1 2015 bei rund 35%. Portfolioverkäufe machten rund 65% aller Investmenttätigkeiten aus.

Auch in 2015 bleibt die Assetklasse Wohnen insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend günstigen Zinslandschaft ein begehrtes Investment. Da in den Top-7-Städten aber bereits kaum noch ausreichende Renditen aufgrund hoher Preise erzielt werden können, stehen B-Standorte mit oftmals günstigeren Risiko-Rendite-Potenzialen weiterhin im Fokus der Investoren.

Nach dem sehr guten Jahresauftakt geht Dr. Lübke & Kelber Research von einem rekordverdächtigen Gesamtjahr für Wohninvestments aus. Inzwischen erreichte Preisenniveaus werden Verkaufsentscheidungen zunehmend positiv motivieren und das anhaltend günstige Zinsniveau begünstigt nach wie vor geplante Investitionsvorhaben.

Dr. Lübke & Kelber Research geht davon aus, dass alle Voraussetzungen gegeben sind, das Rekordtransaktionsvolumen aus dem Jahr 2007 von 15 Milliarden Euro zu erreichen und ggf. zu übertreffen.

Kontakt

Berlin

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Friedrichstraße 61
10117 Berlin
Tel. +49 30 443371-0

Dresden

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Könneritzstraße 31
01067 Dresden
Tel: +49 351 49284-0

Düsseldorf

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf
Tel. +49 211 16700-0

Frankfurt

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Taunusstraße 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 13-00

München

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Sonnenstraße 19
80331 München
Tel. +49 89 551906-0

Stuttgart

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Königstraße 16
70173 Stuttgart
Tel. +49 711 2146-0

Research

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Taunusstraße 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 14-46

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemein-informativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

drlübkekelber
GERMAN REAL ESTATE

www.drluebkekelber.de